

## Die Wohnungsfrage im Kapitalismus

Nicht erst die Krise zeigt es, die elementare Frage nach einem Dach über dem Kopf ist auch nach 150 Jahren kapitalistischen Wachstums nicht erledigt, sondern prekär. An die vierzig Prozent des Nettolohns werden für Miete weggezahlt, während der Niedriglohnsektor unaufhaltsam wächst. Und Tageszeitungen rechnen vor, dass selbst das extreme Schicksal der Obdachlosigkeit nicht verschwunden ist, sondern die neue Höchstmarke von einer Viertelmillion in Deutschland erreicht hat. Andererseits dürfen diese Zahlen, hinter denen sich „menschliche Schicksale“ verbergen, nicht den Blick für das in einer Marktwirtschaft Wesentliche verstellen. Sie zeugen davon, dass die Eigentümer von Boden und Mietshaus ein blendendes Geschäft machen, wenn sie über ein Drittel des Einkommens der arbeitenden Bevölkerung in ihre Kassen lenken, Tendenz steigend. Ein schönes Plus, das auch der Staat gern ins Wachstum seines Standortes einrechnet.

### A Der Boden, Pacht & Miete, Bodenpreis

1. Boden, ein Flecken Erde: elementare Voraussetzung für alles Produzieren, das Standort braucht. Und fürs Leben, das Unterlage für Behausung benötigt.

2. Merkwürdige Verteilung des Grundeigentums (GE) in allen kap. Staaten identisch: Die meisten haben nichts, einige etwas, einige wenige ganz viel davon. Boden nicht frei verfügbar, sondern *Eigentum*, privat wie öffentlich: Ausschluss aller Nichtbesitzenden.

2.1 Auf dieser Grundlage ist Eintrag ins Grundbuch Bereicherungsquelle: Eigentum, Verfügungsmonopol über vorgefundenes Stück Gelände, erpresst Tribut von denen, die Boden brauchen, aber nicht haben. Gleich, ob zum Produzieren oder Wohnen.

2.2 Es ist nicht der *Aufwand*, den GE mit seinem Flecken getrieben hat, keine *Produktionskosten* für ein Gelände, die sich bezahlt machen; pures Verfügungsrecht heckt Geld. Kosten für Baulichkeiten u.ä. mögen Zusatz zur Rente ergeben; sie fließt aber auch für gänzlich unbearbeiteten Boden.

2.3 Pacht/Miete ist auch nicht Entschädigung für Verzicht auf Selbstnutzung. Das will GE in der Regel überhaupt nicht, ist nicht selten an ganz anderen Standorten tätig/sesshaft (K III, 631)

2.4 Eigentum an Boden, eine bombensichere Ertragsquelle: Boden nicht produzierbar, also nicht vermehrbar; geschäftliches Wachstum aber steht – abgesehen von Konjunkturen – für steigende Nachfrage.

2.5 Nach Bodenreform hat noch kein demokratischer Staat wegen „ungerechter Verteilung“ gerufen: Was in seiner Marktwirtschaft Preis erzielt, ist als Beitrag zum Wachstum willkommen. So auch der Tribut ans GE.

3. Historisch schlechter Ruf der GE: Parasiten, Müßiggänger. Insbesondere bei Eingemeindung der DDR: GE war gefürchtet und geächtet, Betriebe hochwillkommen. Aber Produktive Unternehmer sind nicht besser: Auch die machen Gewinn nicht durch ihre Leistung, sondern Macht ihres Eigentums, die ihnen Zugriff auf *fremde* Leistung gewährt.

3.1 Schiere Größe eines Geldvermögens sichert Verfügung über *Produktionsmittel*, von denen Arbeiter ausgeschlossen. Damit auch Ausschluss von *Lebensmitteln*.

3.2 Privateigentum an Pm erpresst fremde Arbeit – Zwang des Gelderwerbs – zur Bereicherung des Betriebs: Überschuss. Arbeiter muss mehr geldwerte Leistung liefern, als er kostet. Einstellungsbedingung.

3.4 Also auch hier „leistungsloses Einkommen“. Geldvermögen des Unternehmers „arbeitet“, nicht er. Sinnfällig beim Aktionär: Kassiert Erträge aus Eigentumsanteil an Betrieb, den er nie von innen sieht.

4. Wie die Preisbildung beim GE funktioniert: Pacht/Miete

4.1 Erster Hebel der Anbieter gegenüber diversen Nutzungsinteressen, hohen Preis zu verlangen, ist *Beschaffenheit* des Bodens sowie seine *Lage* (Differentialrente I): Naturkraft (Fluss für AKW), Bodenqualität (Bauern), Marktnähe (Industrie): dies die Kriterien für Betriebe.

a) Monopolisierte, nicht reproduzierbare Naturqualität des Fleckens Erde verschafft Arbeit erhöhte Produktivität, mindert Kosten des Betriebes, befähigt ihn also zu Extra-Profit. Diese Differenz (oder einen Teil davon) zum Rest der Branche leitet der GE in seine Taschen, soweit es die Nachfrage nach seinem Flecken erlaubt.

b) Fließen muss die Pacht natürlich auch da, wo das Gelände einen *Extra-Profit* nicht hergibt, aber für den Profit gebraucht wird (absolute Grundrente): GE bedienen sich durch die Macht ihre Eigentums am Überschuss des ganzen Rests der Gesellschaft, die beim Einkaufspreis die Grundrente mit bezahlt.

4.2 Private Nutzung für Wohnzwecke hat andere Kriterien: Naturschönheit, attraktive Infrastruktur, Nähe zum Stadtkern. GE kassiert hier Tribut für das bloße Recht, die Erde bewohnen zu dürfen (K III, 782), und zwar so viel, wie die Kaufkraft hergibt. Dieser Tribut von der Miete für Mietshaus oder Wohnung zu unterscheiden: Der kommt oben drauf. Unterschied sinnfällig: Derselbe Haustyp bei gleicher Investitionskosten bringt in München mehr Miete als in Gelsenkirchen. Lage macht den Unterschied.

4.3 Interessen von geschäftlichen und privaten Nutzer können sich überschneiden: Kaufhäuser, Banken, Verwaltungen haben es auch gern schön und zentral. Da geht Umsatz (Ballungszentren), da lässt sich repräsentieren (Bankentürme). Sichtbare Folgen im Stadtbild: historischer Kern ist Tummelplatz für Repräsentationsbauten von Kommerz und Politik. Gewohnt wird da nicht (mehr).

4.4 Diese Sortierung kommt nicht durch das *Interesse* der Nachfrager, sondern ihre extrem unterschiedliche *Kaufkraft* zustande, die GE für sich ausnutzt. Zuschlag kriegt der Meistbietende. Preisbildung bei Pacht/Miete also ganz durch das Kräftemessen von Angebot & Nachfrage bestimmt.

5. Die kaufkräftige Nachfrage zerfällt in zwei Segmente: Kommerz & private Einkommen. Unterscheiden sich sehr in der Potenz, mit den Forderungen des GE fertig zu werden.

5.1 Einkommen v: knapp zu haltende Kost vor dem Gewinn. Gute Viertel sind angesichts der kommerziellen Konkurrenz und ihrer betuchten höheren Chargen meistens unbezahlbar; bezahlbar ist, wo Wohnen weniger Spaß macht. Im Extremfall ist das „Ob“ fraglich.

5.2 Industrie & Kommerz bieten Vielfaches der Quadratmeterpreise für privat genutzte Wohnflächen. Das geht, denn:

a) Anteil Miete am Geschäftsvolumen nicht nur klein gemessen am proletarischen Schlüssel, wonach 1/3 des Einkommens in die Miete fließen.

b) Sondern: Mit wachsender Produktivität/Umsatz senkt Kommerz den *Anteil* der Miete pro produziertem Stück, so dass sie wegen Wachstum immer weniger ins Gewicht fällt.

c) Folge: Wachsende Betriebe können immer höhere Mieten für gute Lagen bieten. Verdrängung nicht nur von betuchten Einkommensbeziehern, sondern ihresgleichen: Sternelokale in Paris weichen McDonalds.

5.3 Wachstum stachelt Übergang an: Kapital wird selbst Grundeigentümer und *kauft* gemietetes Gelände.

6. Fragt sich also: Wie kommt der *Bodenpreis* zustande?

6.1 Nicht banal, denn vorgefundener Flecken Erde kennt keine Produktionskosten wie bei anderen Artikeln, an denen sich Preis orientieren könnte.

6.2 Boden hat keinen Preis, kriegt aber einen per Rückrechnung: Pachtertrag im Vergleich zum Zins wird zu einer Hauptsumme hochgerechnet, die ihn abwirft. Beispiel: Jährliche Pacht 10.000 €, Zinsfuß 5 %, dann muss man 200.000 € auf die Bank tragen, um bei 5 % 10.000 € Ertrag zu erzielen.

6.3 Bodenpreis ist also in Wahrheit Preis für *Ertragsquelle*, nicht Boden als solchem, errechnet per „Kapitalisierung“ der Frucht zu einer Hauptsumme, der sie entspringt. (K III, 636).

7. Kommt zum Boden Mietshaus hinzu, gilt das Folgende:

7.1 GE verlangt Rendite auf gesamte Investition, Boden- plus Hauspreis. Mietertrag nicht *Rückerstattung von Kosten* für Hausbau; Mieterhöhung nach Renovierung überdauert Rückfluss der dafür getätigten Auslagen. Die sind Vorschuss, der Ertragsanspruch begründet, und zwar dauerhaft.

7.2 Maß für diesen Ertragsanspruch verdankt sich ganz der Ausnutzbarkeit von Angebot & Nachfrage durch GE. Dadurch werden Miete, Boden- und Hauspreis zu *extrem schwankenden Größen*, die sich sehr weit von der ursprünglichen Investitionssumme entfernen können.

a) Neue Landebahn Flughafen München – schon fallen Haus-, Boden- und Mietpreise ins Bodenlose. Die preiswirksamen Naturmerkmale des Angebots haben sich geändert und verschlechtern die Position des GE.

b) Eine Uni-Gründung – und alle Preise steigen dank ausnutzbarer gesteigener Nachfrage. Der Bodenpreis für die Fläche von Tokio ist ein Vielfaches der Summe aller Grundstückspreise von ganz Kalifornien. So kommt die Architektur von *Hochhäusern* in Gang.

7.3 Trotz solcher Schwankungen, auf lange Sicht ist GE auf der sicheren Seite: Nicht vermehrbarer Boden angesichts tendenziellen Wachstums des Geschäfts sorgt für steigende Preise. „Betongold“.

8. Das prädestiniert den Immobilienmarkt zum Spekulationsobjekt:

8.1 Jeder Private, der Wohneigentum zwecks Vermietung kauft, spekuliert bereits. Nämlich auf sichere und wachsende Ertragskraft seiner Immobilie. Kleine Leute betreiben so „Alterssicherung“.

8.2 Tun das viele in einer Region oder wächst Zuspruch aus anderen Gründen, wird auf diese Spekulation spekuliert: durch Immobilienkapitale und Banken, die en gros ganze Blocks und Viertel einkaufen, um sie gewinnbringend zu vermarkten.

a) „Berlin wird Hauptstadt“ – im Nu sind gute Viertel aufgekauft. In Erwartung *künftiger* Nachfrage stiftet die *heutige* saftige Preissteigerungen.

b) Spekulation muss nicht aufgehen: Siehe Immobiliengeschäft in Neuen Bundesländern & Osteuropa.

8.3 Immobilienkapital geht dazu über, sich den Markt *zurecht* zu machen: Nicht Setzen auf vorgefundene Infrastruktur, sondern Erzeugung einer ganz neuen, die Publikum attrahiert. Siehe die Aufhübschung von Berliner Vierteln durch Entmietung der Habenichtse und die Konstruktion von „Lofts“ für betuchte Yuppies. Stoff für Anwälte und Krimiautoren.

## **B Der „kleine Mann“ und die Zwänge des Wohnungsmarktes**

1. Bedürfnis bei allen Leuten im Wesentlichen gleich: Größe der Wohnung, Helligkeit, Ruhe, schöne Natur, stadtnah. Die Erfahrung auch: Das Schöne ist meistens nicht bezahlbar, das Bezahlbare selten schön. Finten der Inserate, die solche Bedürfnisse ansprechen, nicht um sie zu bedienen, sondern auszunutzen:

1.1 „Gute Verkehrsanbindung“ - also neben Bahn oder AB-Kreuz. In „unverfälschter Natur“ – also am Ende der Welt.

1.2 „In guter Lage“ Schnäppchen für „begabte Handwerker“ - also Bruchbude, wo man Löwenanteil des Preises per Eigenarbeit zahlt.

1.3 „Notverkauf“ – hier soll Last ganz auf Seiten des Verkäufers liegen und Käufer als Hebel dienen. Als würde Verkäufer das sagen, wenn es so wäre!

1.4 Fazit: Das Gros mit der klein geschnittenen Kaufkraft findet sich in „Mietskasernen“, „Problemvierteln“ oder gar „sozialen Brennpunkten“ wieder.

2. Die Alternative zum städtischen Wohnungsmarkt: Wir ziehen aufs Land – grün, schön, billiger!

2.1 Was man an Miete spart, zahlt man bei *Fahrtkosten* und *Fahrzeit* wieder drauf: Abzug an Lebensqualität.

2.2 Gehen viele diesen Weg, werden sie auch auf dem Land ärmer gemacht: Mieten steigen

2.3 Eine Ölkrise oder Streichung der Pendlerpauschale – und die Rechnung ist Makulatur. Außer Miete sind auch noch die *Fahrtkosten* gestiegen.

3. Führt zur nächsten Option: den Traum vom Eigenheim verwirklichen!

3.1 Wo Einkommen nicht einmal für die Miete reicht, taugt es noch weniger fürs Eigenheim: Bankkredit fällig.

3.2 Zusätzlich zum Lebensunterhalt arbeitet man jetzt für zwei weitere Instanzen: a) für eigene Baustelle, b) für die Zinsen der Bank.

3.3 Befreiung vom Tribut des GE führt in die Zinsknechtschaft gegenüber Bank. In der Regel lebenslanglich: Kurz vor dem Ableben ist man dann „aus dem Gröbsten“ raus.

3.4 Die meisten Einkommen sind selbst für diesen Weg nicht ausreichend: *Eigenarbeit* unerlässlich. Baumärkte machen aus dieser Not eine neue Geschäftssphäre.

3.5 Jetzt hat der Mensch außer Familie und Eigenheim nicht nur die Bank als Mitesser; er muss auch noch zwei Berufen nachgehen: Beruf plus Heimwerker auf der eigenen Baustelle.

3.6 Geld, Zeit, Kraft, Gesundheit und Lebensqualität – alles wird dafür geopfert, dem GE zu entrinnen. Und nicht einmal diese ruinöse Mehrfachbelastung kann der Mensch verlässlich steuern: Job weg, Haus weg – zumeist weit unter Wert, weil echter Notverkauf. Siehe USA & Immobilienkrise.

### **C Staat und Wohnungsmarkt**

1. Historisch: „sozialer Wohnungsbau“. Kleine v-Leute können GE nicht befriedigen, werden aber doch fürs Wachstum gebraucht. Staatlich subventionierte Mietskasernen und Werkswohnungen (Zechensiedlungen u.a.).

2. Kosten dafür belasten Haushalt, sollen also auslaufen: Bestand aus sozialem Wohnungsbau geht an private Investoren über. Lohn aber ist dem Wohnungsmarkt immer noch nicht gewachsen. Daher weitere staatliche Maßnahmen, die Gegensatz zwischen Lohn & GE verträglich machen sollen.

3. Mietspiegel & Kappungsgrenze für Mieterhöhungen:

3.1 Mietspiegel: Quadratmeterpreis muss sich am Durchschnitt einer Lage orientieren, darf nicht mehr als 20 % höher liegen (Ausnahmen). So wird Durchschnitt durch Orientierung *an* ihm permanent angehoben.

3.2 Kappungsgrenze: nicht mehr als 20 % Mieterhöhung in 3 Jahren, die aber schon.

3.3 Insgesamt also: Nicht Deckelung der Miete, sondern Dosierung ihres *Anstiegs*. Und der fällt umso größer aus, je mehr GE die Marktlage für sich ausnutzen und Mieten steigern.

4. Selbst staatlich geregelter Mietmarkt überfordert viele v-Leute: daher Wohngeld! Subventionierung des GE als durchlaufender Posten beim Mieter – als Hilfe für *ihn* verkauft!